MD. KAMIS BIN YAAKOB

lwn.

ISMAIL BIN ABDULLAH & 1 LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
TUAN K.N. SEGERA PK
[GUAMAN SIVIL NO: 23-19-91]
26 DISEMBER 1994

UNDANG-UNDANG TANAH*: Tuntutan untuk pindahmilik tanah daripada defendan-defendan kepada plaintif dan gantirugi - Tuntutan hak berdasarkan perjanjian bertulis - Samada plaintif mempunyai apa-apa hakmilik terhadap tanah yang dipertikaikan.*

Plaintif telah membuat tuntutan supaya defendan pertama dan kedua memindahmilik kepada plaintif bahagian tanah yang dimiliki mereka di dalam GM 620, Lot 937, Mukim Sanglang, Daerah Kubang Pasu, tempat Simpang Empat Kerpan (tanah tersebut) dan gantirugi. Alternatifnya, plaintif juga menuntut gantirugi akibat daripada pindahmilik bahagian tanah tersebut yang dinyatakan dimiliki oleh plaintif kepada defendan pertama yang seterusnya telah dipindahmilik kepada defendan kedua.

Tuntutan plaintif berdasarkan surat perjanjian bertarikh 23 Mac 1977 di mana pihak pertama, Bakar bin Daud, bersetuju untuk menjual tanah tersebut kepada plaintif tetapi di dalam perjanjian tersebut pihak pertama bukan tuanpunya tanah tersebut. Beliau hanya disebut sebagai seorang yang berhak untuk mendapatkan bahagian Taha bin Hassan, simati yang merupakan tuanpunya asal tanah tersebut. Suatu permohonan telah dibuat di Mahkamah Tinggi Alor Setar untuk membolehkan hakmilik pihak pertama didaftarkan tetapi plaintif gagal untuk mengemukakan sebarang perintah Mahkamah membenarkan permohonan itu atau membuktikan bahawa pihak pertama berhak dari segi undang-undang untuk menjual ataupun mengurus tanah tersebut. Lagipun, penyemakan fail Mahkamah menunjukkan bahawa pada 11 Januari 1986 Mahkamah telah membenarkan perlantikan seorang bernama Murad bin Mad sebagai pentadbir harta pesaka simati yang mana telah menjual dan memindahmilik tanah tersebut kepada defendan-defendan. Nama kedua-dua defendan telah didaftarkan oleh Pendaftar Hakmilik Tanah pada 23 Jun 1990 sebagai tuanpunya tanah tersebut.

Diputuskan:

[1] Plaintif tidak mempunyai apa-apa hakmilik melalui penjualan/pembelian di bawah perjanjian 1977 daripada Bakar bin Daud kerana Bakar bin Daud tidak mempunyai apa-apa hakmilik ke atas tanah tersebut untuk dipindahmilik.

[2] Defendan pertama dan kedua telah memperolehi hakmilik atas tanah yang dipertikaikan melalui cara yang sah daripada pentadbir harta pesaka simati dan merupakan pembeli *bona fide* dengan nilai.

[3] Mahkamah terpaksa menolak tuntutan alternatif plaintif atas sebab defendan pertama dan kedua tidak membuat apa-apa tuntutan balas terhadap plaintif untuk menyerahkan milikan kosong bahagian tanah yang didakwa diduduki oleh plaintif sehingga hari ini.

[Tindakan plaintif ditolak dengan kos].

Bagi pihak plaintif - Zainol Rashid b. Che Ahmad; T/n. Ahmad Farid & Assoc.
Bagi pihak defendan-defendan - Mohd. Husni bin Osman; T/n. Kartar Singh Dhaliwal & Co.

PENGHAKIMAN

K.N. Segara PK:

Dalam kes ini plaintif menuntut terhadap defendan-defendan seperti berikut:

(i) Defendan pertama memindahmilik kepada plaintif tanah yang terkandung di dalam GM. 620, Lot 937, Mukim Sanglang, Daerah Kubang Pasu, tempat Simpang Empat Kerpan, setakat bahagiannya.

(ii) Defendan kedua memindahmilik kepada plaintif tanah yang terkandung di dalam GM 620, Lot. 937, Mukim Sanglang, Daerah Kubang Pasu, tempat Simpang Empat, setakat 1/2 bahagiannya yang bari pindahmilik oleh defendan pertama kepadanya pada 2 September 1992.

(iii) Gantirugi sebanyak RM400 semusim dari tahun 1983 sehingga penyerahan bahagian tanahnya.

Sebagai alternatif, plaintif menuntut daripada kedua-dua defendan gantirugi akibat daripada pinahmilik bahagian plaintif dalam tanah tersebut kepada defendan pertama dan seterusnya defendan pertama memindahmilik kepada defendan kedua.

Bagi tuntutan-tuntutan (i), (ii) dan (iii) tersebut di atas plaintif berasaskan kesnya atau suatu perjanjian bertarikh 23 Mac 1977 di antara Bakar bin Daud sebagai pihak pertama dengan plaintif dan Salleh bin Hj. Kassim sebagai pihak kedua (sesalinan surat perjanjian tersebut terdapat didalam Bundle D muka surat 1-2 yang telah dikemukakan sebagai ekshibit P1, dan selepas ini dirujuk sebagai "surat perjanjian 1977").

Surat perjanjian 1977 adalah berkenaan dengan tanah no. hak milik asal AK 306/38 (selepas itu no. hakmilik SPK 10243) dan sekarang GM620, Lot. 937, Mukim Sanglang, Daerah Kubang Pasu, tempat Simpang Empat, Kerpan (selepas ini dirujuk sebagai "tanah yang dipertikaikan").

Adalah jelas daripada surat perjanjian 1977 tersebut bahawa pihak pertama Bakar bin Daud, bukanlah tuanpunya tanah yang dipertikaikan. Pihak pertama, Bakar bin Daud, hanya disebut dalam perjanjian 1977 sebagai orang yang berhak untuk mendapatkan Taha bin Hassan simati. Persoalan bagaimana beliau berhak mendapat bahagian Taha bin Hassan tidak disebut langsung di dalam perjanjian 1977 walaupun ada dinyatakan dalam perenggan 3 perjanjian 1977 bahawa suatu permohonan melaui Saman Pemula No. 227/1973 telah dibuat di Mahkamah Tinggi, Alor Setar untuk membolehkan hakmilik pihak pertama (Bakar bin Daud) didaftarkan atas surat keterangan bagi tanah yang dipertikaikan.

Plaintif tidak mengemukakan perintah Mahkamah yang dibuat dalam saman pemula no. 227/1973 ataupun membuktikan bahawa pihak pertama dalam perjanjian 1977 berhak dari segi undang-undang untuk menjual ataupun mengurus tanah yang dipertikaikan. Di sini saya ingin merakamkan bahawa tiada sesiapapun yang menafikan bahawa Taha bin Hassan, simati adalah tuanpunya asal bagi tanah yang dipertikaikan.

Saya telah mengambil peluang untuk mengkaji fail saman pemula no. 227/1973 yang disebut dalam perjanjian 1977. Saman pemula tersebut difailkan untuk suatu permohonan bertarikh 26 Mac 1973 oleh Ali bin Saad sebagai pentadbir harta pesaka Taha bin Hassan, simati yang memohon kepada Mahkamah untuk mendapatkan suatu perintah bagi membenarkan pemohon (Ali bin Saad) untuk membahagi-bahagikan dan memindahmilik tanah yang dipegang di bawah surat akuan no. 306/38 Mukim Sanglang, kepunyaan harta pesaka Taha bin Hassan, simati (iaitu tanah yang dipertikaikan) kepada:

a) Ali bin Saad - 3/4 bahagian.

b) Sulaiman bin Ali - 1/4 bahagian.

Saya menegaskan di sini bahawa dalam saman pemula no. 227/1973 tidak langsung menyebut nama pihak pertama dalam perjanjian 1977, Bakar bin Daud sebagai suatu pihak yang berhak untuk menerima apa-apa daripada Taha bin Hassan tuanpunya tanah yang dipertikaikan. Adalah didapati bahawa sehingga hari ini tiada perintah muktamad dibuat oleh Mahkamah.

Saya juga telah mengambil peluang untuk menyemak fail Mahkamah berkenaan permohonan untuk mendapatkan surat kuasa mentadbir harta pesaka Taha bin Hassan, petisyen no. 98/66. Di dalam fail tersebut ada difailkan satu usul (encl.10) bertarikh 24 Ogos 1985 oleh Murad bin Mad untuk perintah-perintah tertentu dan pada 11 Januari 1986 Mahkamah telah membenarkan perintah untuk membatalkan pelantikan Ali bin Saad sebagai pentadbir harta pesaka Taha bin Hassan dan menggantikannya dengan Murad bin Mad. Mahkamah juga telah membuat perintah tambahan pada hari yang sama, iaitu, bahawa Pendaftar Hakmilik Tanah hendaklah mendaftarkan nama Murad bin Mad sebagai pentadbir dalam Pendaftar Hakmilik bagi tanah yang dipertikaikan. Oleh yang demikian, daripada peristiwa-peristiwa yang telah berlaku berkenaan dengan pentadbiran harta pesaka Taha bin Hassan, adalah jelas dan tidak boleh dinafikan lagi bahawa Bakar bin Daud, iaitu, pihak pertama dalam perjanjian 1977 tidak mempunyai apa-apa hak untuk menguruskan tanah yang dipertikaikan ataupun untuk menganggap beliau adalah tuanpunya tanah yang dipertikaikan semasa membuat perjanjian 1977.

Kesimpulan yang nyata adalah Taha bin Hassan tidak menjual tanah yang dipertikaikan itu kepada Bakar bin Daud pada bila-bila masapun. Dengan kesimpulan itu, ternyatalah bahawa plaintif tidak mempunyai apa-apa hakmilik melalui penjualan/pembelian di bawah perjanjian 1977 daripada Bakar bin Daud oleh kerana Bakar bin Daud tidak mempunyai apa-apa hakmilik ke atas tanah yang dipertikaikan untuk dipindahmilik kepada plaintif atau sesiapapun pada masa yang releven.

Setelah mengkaji keterangan-keterangan dan pliding yang terdapat dalam kes ini saya berpendapat bahawa defendan pertama dan defendan kedua telah memperolehi hakmilik ke atas tanah yang dipertikaikan melaui cara yang sah daripada pentadbir harta pesaka Taha bin Hassan, iaitu, suatu perintah Mahkamah bertarikh 31 Mac 1986 dalam saman pemula no. 31-109-86. Saya telah mengkaji saman pemula no. 31-109-86 dan berpuashati bahawa Mahkamah telah membuat suatu perintah seperti yang dipohon dalam saman pemula tersebut iaitu membenarkan pentadbir harta pesaka Taha bin Hassan menjual dan memindahmilik tanah yang dipertikaikan kepada defendan pertama dan defendan kedua. Perintah tersebut tidak diketepikan oleh sesiapapun dan nama defendan pertama dan defendan kedua telah didaftarkan dalam daftar hakmilik oleh Pendaftar Hakmilik Tanah pada 23 Jun 1990 sebagai tuanpunya tanah yang dipertikaikan.

Saya juga berpuashati bahawa defendan pertama dan defendan kedua adalah pembeli *bona fide* dengan nilai daripada pentadbir harta pesaka Taha bin Hassan dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam saman pemula no. 31-109-86 menyokongnya selain daripada keterangan yang telah diberikan di Mahkamah oleh defendan pertama dan kedua dalam kes plaintif ini. Pindahmilik defendan pertama kepada defendan kedua selepas itu pada 2 September 1992 tidak boleh disoal oleh plaintif berasaskan kepada perjanjian 1977.

Atas alasan-alasan yang telah disebutkan di atas tuntutan (i), (ii) dan (iii) oleh plaintif adalah ditolak dengan kos.

Berkenaan dengan tuntutan alternatif yang dikemukan oleh plaintif pada saat-saat akhir terhadap defendan pertama dan kedua, Mahkamah terpaksa menolak tuntutan tersebut juga atas sebab defendan pertama dan kedua tidak membuat apa-apa tuntutan balas terhadap plaintif untuk menyerahkan milikan kosong bahagian tanah yang didakwa diduduki oleh plaintif sehingga hari ini. Dalam tindakan ini tidaklah wajar bagi Mahkamah untuk membuat apa-apa keputusan samada plaintif seorang licencee dengan equity ataupun sebaliknya. Perkara itu hanya akan ditimbulkan apabila plaintif dikehendaki mengosongkan bahagian tanah yang diduduki oleh beliau.

Pada pendapat saya kes plaintif terhadap defendan pertama dan defendan kedua boleh dihakimi secara ringkas dengan satu rumusan bahawa plaintif tidak ada kuasa tindakan (no cause of action) berasaskan kepada perjanjian 1977.

Tindakan plaintif ditolak dengan kos.